

K. SCHMID · VDI / SRL

7410 REUTLINGEN · DRESDNER PLATZ 1

Ingenieurbüro für Städtebau – Verkehr und Tiefbau

Rottenburg - Hailfingen

Bebauungsplan

„Auf dem Berg - Nord“

Lageplan

BLATT:

1,0

MASSTAB:

1 : 500

GEZEICHNET:

18.11.77

GEÄNDERT :

31.7.79

GEÄNDERT :

ANERKANNT:

GEPRÜFT :

K. Schmid VDI/SRL

Ingenieurbüro für Städtebau

741 Reutlingen

Frankfurter Str. 6/75 Tel. 161247

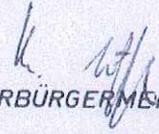
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.
hat am 08.11. 1977 nach § 2 des
Bundesbaugesetzes in der Fassung der
Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungs-
planes ist am 19. ortsüblich bekannt ge-
macht worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 03.12. 1979


OBERBÜRGERMEISTER

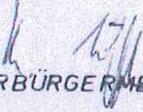
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.
hat am 31.7. 1979 nach § 2 des
Bundesbaugesetzes in der Fassung der
Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)
beschlossen, diesem Bebauungsplan - Entwurf
zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 03.12. 1979


OBERBÜRGERMEISTER

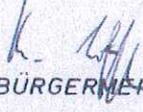
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat
nach § 2a(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung
der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl I S. 2256)
für die Dauer eines Monats vom 13.08. 1979
bis 17.09. 1979 einschliesslich zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegt.

ROTTENBURG a. Neckar, den 03.12. 1979


OBERBÜRGERMEISTER

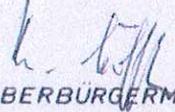
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a.N.
hat am 04.12. 1979 nach § 10 des
Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekannt-
machung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256)
diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 10.12. 1979


OBERBÜRGERMEISTER

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundes-
baugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung
vom 18. August 1976 BGBl I S. 2256 mit
Verfügung vom 30. April 1980
genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 6. Mai 1980


OBERBÜRGERMEISTER

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie
die öffentliche Auslegung ~~ab~~ ^{ab} 8. Mai 1980
~~bis~~ ~~19~~ wurden gemäß § 12 des
Bundesbaugesetzes in der Bekanntmachung vom
18. August 1976 (BGBl I S. 2256) am 8. Mai 1980
ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekannt-
machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

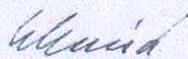
ROTTENBURG a. Neckar, den 8. Mai 1980


OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes
und auf Grund örtlicher Messungen.

Reutlingen, den 18. 11. 1977



1. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)

am **31.03.1987**

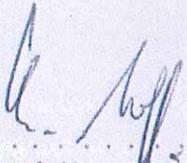
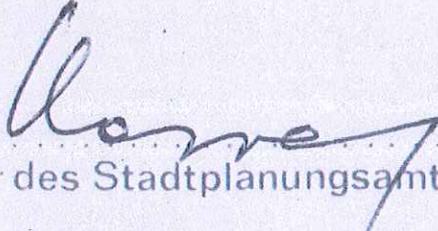
2. Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG

am **31.03.1987**

3. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am **23.04.1987**

ROTTENBURG AM NECKAR, den **31.03.1987**

  
Oberbürgermeister  Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

2. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschluß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)
am 09.02.1988

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
am 29.01.1988

3. Auslegungsbeschluß gem. § 3 (1) BauGB
am 09.02.1988

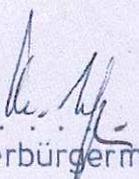
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
vom 05.04.1988 bis 04.05.1988

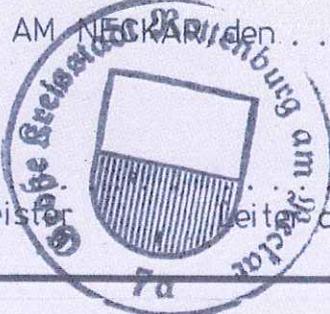
5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
am 28.06.1988

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen
vom 08.12.1988 Nr. 22-32/2511 2-1-1058/88

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB
am 02.02.1989

ROTTENBURG AM NECKAR den 24.01.1989


Oberbürgermeister


Leiter des Stadtplanungsamtes

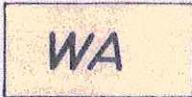
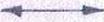
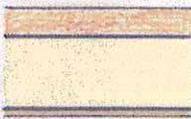
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

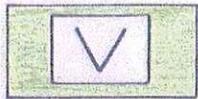
durch

GAUBENSATZUNG

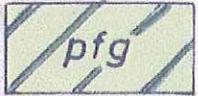
rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

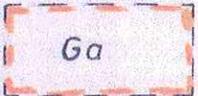
	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
$II=I+1UG$	1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß
0.4	Grundflächenzahl
(0.5)	Geschoßflächenzahl
SD	Satteldach zwingend
WD	Walmdach zwingend
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung zwingend
	Gehweg Fahrbahn Schrammbord
	} öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Parkplätze
	Umformerstation



Verkehrsgrünflächen



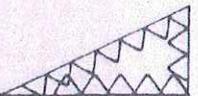
Pflanzgebot



Garagen



RÜB = Regenüberlaufbecken



Sichtflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



geplante Flurstücksgrenzen



alte Flurstücksgrenzen

2213

alte Flurstücksnummern



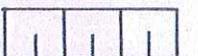
bestehende Wohngebäude

12

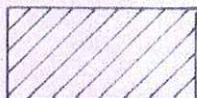
geplante Bauplatznummern

R

Radius



Böschung



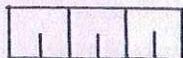
bestehende Wohngebäude

12

geplante Bauplatznummern

R

Radius



Böschung



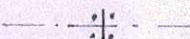
Höhenlinie

VB

Visierbruch mit Höhenangabe



Bogenanfang bzw. Bogenende



Gefällerrichtung mit % und Längenangabe

← 3% auf 25,00 m

Bau- gebiet	Zahl der Vollge- schosse
Grund- flächen- zahl	Geschoß- flächen- zahl
Bau- weise	Dach- form

Dachneigung

Füllschema der
Nutzungsschablone

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Bestandteil des Bebauungsplanes "Auf dem Berg Nord" ist der vorliegende Plan. Anlage Nr. 1.

Als Zusatzpläne gelten die Straßenausbaupläne A bis E des Ing.-Büros K. Schmid, Reutlingen als Anlage 2

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM BERG NORD"
IM STADTTEIL HAILFINGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse } entsprechend dem Einschrieb
im Bebauungsplan

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise - entsprechend dem Einschrieb im
Bebauungsplan

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG)

4.1 Firstrichtung - zwingend - entsprechend dem Einschrieb
im Bebauungsplan

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BBauG)

5.1 Garagen sind nur zulässig in den besonders ausgewiesenen
Garagenflächen - Ga - und in den überbaubaren Grund-
stücksflächen

5.2 Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, sind Garagen
auch in Hauptgebäuden zulässig.

5.3 Nicht überdeckte Stellplätze sind auch auf der nicht über-
baubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den
im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen.

6. Sichtflächen

6.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan ein-
gezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sicht-
behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe
von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche, und offene, ebenerdige Schwimmbecken bis zu 50 qm.

8. Pflanzgebot

- 8.1 Pflanzgebot für Sträucher und Gebüsch entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan
- 8.2 Auf jeweils angefangenen 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche der bebaubaren Grundstücke, mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze, ist mindestens ein Nutz- oder Laubbaum mit 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten, wenn bestehende Bäume nicht erhalten werden können.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 1.2 In Flächen, in denen durch Einschrieb im Bebauungsplan keine Dachform festgesetzt wurde, sind insbesondere auch Satteldächer, Walmdächer, einhüftige Dächer und Dächer mit versetzter Dachfläche zulässig. Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.
- 1.3 Abweichungen:
Von der festgesetzten Dachneigung kann unter Einhaltung einer max. Gebäudehöhe bis zum First, gemessen von der vom Baurechtsamt festzusetzenden Erdgeschoßfußbodenhöhe abgewichen werden:
 - a) bei einhüftigen Dächern und Dächern mit versetzter Dachfläche bis max. 7,50 m,
 - b) bei Gebäuden mit zwingend ausgewiesenem Walmdach bis max. 6,20 m.
- 1.4 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.
- ~~1.5 Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~
- 1.6 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.7 Für Garagen -Ga- wie im Bebauungsplan ausgewiesen, sind keine Pultdächer zulässig.
- 1.8 Bei Garagen auf einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze ist die Dachform- Dacheindeckung und die Garagenhöhe gegenseitig anzugleichen.

2. Gebäudehöhen

2.1 Die Gebäudehöhe wird festgesetzt:

- a) bei ein- und zwei- ($II = I + 1UG$) geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis 32° auf 3,50 Meter,
- b) bei zwingend ausgewiesenen Walmdachgebäuden, bei ein- und zwei- ($II = I + 1UG$) geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 33° bis 38° auf 3,00 Meter, bezogen auf die vom Baurechtsamt festzusetzende Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut und Außenmauerwerk.
- c) Im Bereich von Gebäuderücksprüngen sind durch die Tiefe der Rücksprünge bedingte größere Gebäudehöhen zulässig.

3. Einfriedigungen

3.1 Die Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht eingefriedigt werden.

Ausgenommen sind lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,50 m.

Entlang von solchen Grundstücken, wo die Straßen und Wege in einem Einschnitt liegen, dürfen Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ausgebildet werden.

In solchen Fällen sind die Mauern aus Naturstein, Kunststein, Sichtbeton oder Waschbeton herzustellen.

3.2 Geschlossene Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen nicht hergestellt werden.

Als geschlossen gelten auch Einfriedigungen bei denen die Zaunteile breiter als die Zwischenräume sind.

3.3 Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den Grundstücken darf höchstens 1,0 m betragen und kann als Hecke oder leichter Drahtzaun (kein Wellengitter) hergestellt werden.

4. Verkabelung

sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



5. Antennen

5.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

6. Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten

6.1 Es sind nur doppelwandige Tankanlagen mit Leckanzeigeräten zulässig.

III. Hinweis

Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

Böschungen sind weich abzuschrägen.

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 Ab 25 Grad Hauptdachneigung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonisieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 Zwerchhäuser
- 2.2 Gauben mit Sattel- oder Walmdach
- 2.3 Schleppgauben
- 2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
- 3.2 zum Ortgang 1,50 m
- 3.3 zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- 3.4 untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- 3.5 Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. Größe

- 4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 4.2 Bei Walmdächer
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

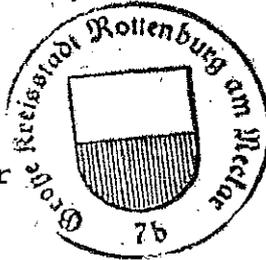
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

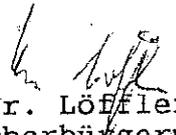
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995


Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

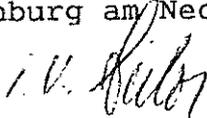

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der amtl. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt. für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar:	"Erasmusstraße" "Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden" "Krumme Länder" "Lichtle-Graibel-Nord" "Nördlicher Schelmen II" "Westliches Lindele"
Bad Niedernau:	"Haselsteig"
Baisingen:	"Untere Wiesen"
Bieringen:	"Taläcker I" "Taläcker II"
Dettingen:	"Bauschbergle" "Gartenäcker" "Jäckle" "Brandhecke"
Eckenweiler:	"Heissgräte" "Langer-Knecht-Nord"
Ergenzingen:	"Ermlandstraße" "Gäßlesäcker" "Rohrdorfer Steig"
Frommenhausen:	"Ob dem Dorf" "Stiegeläcker"
Hailfingen:	"An der Gasse" "Auf dem Berg" "Auf dem Berg Nord" "Bondorfer Straße" "Weingärten" "Oberes Tor"
Hemmendorf:	"Lettenbreite-Nord" "Siegental - Teil 1"
Kiebingen:	"Stäuperle" "Zimmerplatz" "Untere Kreuzlesäcker" "Mittlere Kreuzlesäcker"
Obernau:	"Täle" "Bachäcker"
Oberndorf:	"Kelteräcker" "Stauwiesen-West"
Schwalldorf:	"Weingärtle"
Seebronn:	"Hailfinger Steigle" "Vierzehn Jauchert"
Weiler:	"Johnsatz" "Johnsatz Süd Teil I" "Stücklen"
Wendelsheim:	"Schelmenäcker" "Steinäcker"
Wurmlingen:	"Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle" "Hochlaiber und Lindenäcker" "Mönchhof II" "Taubenäcker"